

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФИА БЪЛГАРИЯ” АД, гр. София
ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г.
НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА,
СЪГЛАСНО чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

**1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФИА БЪЛГАРИЯ” АД НА КОНСОЛИДИРАНА
БАЗА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008Г. (01.01.2008г. –
31.03.2007г.)**

- **На 02.01.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

В БФБ-София АД е постъпил проспект за предстоящото увеличението на капитала на ФИА България АД-София /FIA/. Файловете са достъпни на адрес: <http://download.bse-sofia.bg/prospekt/FIA/>

- **На 11.01.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

Във връзка с решение на Съвета на директорите от 09.10.2007 год. и публикация в Държавен вестник бр. 3/11.01.2008 год., относно увеличаване на капитала на ФИА България АД-София /FIA/, Ви уведомяваме за следното:

- брой акции преди увеличението: 700 000;
- броят на издадените права: 700 000;
- броят акции, предложени за записване: 525 000;
- съотношение между издадените права и новите акции: право/акции: 4/3;
- броят акции, които едно лице може да запише е равен на цялото число на частното, без отчитане на резултата след десетичната запетая, получено при делението на броя на притежаваните от него права на 1.333333;
- капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 200 000 бр. нови акции.
- присвоеният борсов код на издадените права: R1FIA
- номинална стойност: 1.00 лв.;
- емисионна стойност: 9.31 лв.;
- борсов член, упълномощен да обслужва увеличението на капитала: ИП Карол АД;
- банка, в която да бъде открита набирателна сметка: ТБ Банка ДСК ЕАД;
- Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след обнародване на съобщението в Държавен вестник или към 18.01.2008 год. /петък/;
- Последната дата за сключване на сделки с акции на това дружество на Борсата, в резултат на които приобретателят има право да участва в увеличението на капитала е 16.01.2008 год. /сряда/;

Конкретните дати за търговия, както и аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК, ще бъдат

обявени допълнително, след публикуване на съобщението за увеличението на капитала в централен ежедневник.

- **На 14.01.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

Във връзка с решение на Съвета на директорите от 09.10.2007 год., публикации в Държавен вестник бр. 3/11.01.2008 год. и в. Пари бр. 9/14.01.2008 год., относно увеличаване на капитала на ФИА България АД-София /FIA/, Ви уведомяваме за следното:

- брой акции преди увеличението: 700 000;
 - броят на издадените права: 700 000;
 - броят акции, предложени за записване: 525 000;
 - съотношение между издадените права и новите акции: право/акции: 4/3;
 - броят акции, които едно лице може да запише е равен на цялото число на частното, без отчитане на резултата след десетичната запетая, получено при делението на броя на притежаваните от него права на 1.333333;
 - капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 200 000 бр. нови акции.
 - присвоеният борсов код на издадените права: R1FIA
 - номинална стойност: 1.00 лв.;
 - емисионна стойност: 9.31 лв.;
 - начална дата за търговия на правата на борсата: 22.01.2008 год.;
 - крайна дата за търговия на правата на борсата: 04.02.2008 год.;
 - начална дата за прехвърляне на правата: 22.01.2008 год.;
 - крайна дата за прехвърляне на правата: 06.02.2008 год.;
 - дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК: 13.02.2008 год.;
 - начална дата за записване на акциите: 22.01.2008 год.;
 - крайна дата за записване на акции от увеличението: 28.02.2008 год.;
 - борсов член, упълномощен да обслужва увеличението на капитала: ИП Карол АД;
 - банка, в която да бъде открита набирателна сметка: ТБ Банка ДСК ЕАД;
 - Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след обнародване на съобщението в Държавен вестник или към 18.01.2008 год. /петък/;
 - Последната дата за сключване на сделки с акции на това дружество на Борсата, в резултат на които приобретателят има право да участва в увеличението на капитала е 16.01.2008 год. /сряда/.
- Съобщението е коригирано на 15.01.2008 год. в 12.39 ч

- **На 15.01.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

Във връзка с постъпила молба от ФИА България АД-София /FIA/ и от упълномощения за обслужване увеличението на капитала инвестиционен посредник ИП Карол АД, относно промяна в обявените дати за търговия с правата от увеличението на капитала на ФИА България АД-София /FIA/, БФБ-София АД уведомява за следното:

Въпреки различните дати на публикуване на съобщението за публично предлагане в Държавен вестник и централен ежедневник, тъй като формално е спазен срокът съгласно чл. 92а, ал. 5 от ЗППЦК, БФБ-София АД коргира датите за търговия с правата на ФИА България АД-София /FIA/, както следва:

Във връзка с решение на Съвета на директорите от 09.10.2007 год., публикации в Държавен вестник бр. 3/11.01.2008 год. и в. Пари бр. 9/14.01.2008 год., относно увеличаване на капитала на ФИА България АД-София /FIA/, Ви уведомяваме за следното:

- брой акции преди увеличението: 700 000;
- броят на издадените права: 700 000;

- броят акции, предложени за записване: 525 000;
- съотношение между издадените права и новите акции: право/акции: 4/3;
- броят акции, които едно лице може да запише е равен на цялото число на частното, без отчитане на резултата след десетичната запетая, получено при делението на броя на притежаваните от него права на 1.333333;
- капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 200 000 бр. нови акции.
- присвоеният борсов код на издадените права: R1FIA
- номинална стойност: 1.00 лв.;
- емисионна стойност: 9.31 лв.;
- начална дата за търговия на правата на борсата: 22.01.2008 год.;
- крайна дата за търговия на правата на борсата: 04.02.2008 год.;
- начална дата за прехвърляне на правата: 22.01.2008 год.;
- крайна дата за прехвърляне на правата: 06.02.2008 год.;
- дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК: 13.02.2008 год.;
- начална дата за записване на акциите: 22.01.2008 год.;
- крайна дата за записване на акции от увеличението: 28.02.2008 год.;
- борсов член, упълномощен да обслужва увеличението на капитала: ИП Карол АД;
- банка, в която да бъде открита набирателна сметка: ТБ Банка ДСК ЕАД;
- Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след обнародване на съобщението в Държавен вестник или към 18.01.2008 год. /петък/;
- Последната дата за сключване на сделки с акции на това дружество на Борсата, в резултат на които приобретателят има право да участва в увеличението на капитала е 16.01.2008 год. /сряда

- **На 30.01.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ отчет към четвърто тримесечие на 2007г.**

- **На 11.02.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

На заседание на Съвета на директорите на ФИА България АД-София, проведено на 08.02.2008 год. е взето решение на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК за удължаване срока на подписката за увеличението на капитала на ФИА България АД-София чрез издаване на 525 000 нови обикновени акции, с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 9.31 лв. всяка една и внасяне на съответни промени в проспекта на дружеството.

Срокът на подписката се удължава до 60 дни, до 24.03.2008 год.

- **На 28.02.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ консолидиран отчет към четвърто тримесечие на 2007г.**

- **На 27.03.2008г. дружеството е представило на КФН и БФБ информация относно следното обстоятелство:**

Във връзка с приключване на подписката за увеличение на капитала на ФИА България АД-София чрез публично предлагане на емисия от 525 000 броя акции Ви уведомяваме, че не бяха записани и заплатени минимум 200 000 броя акции, поради което същата е неуспешна и капиталът на дружеството не може да бъде увеличен.

Информация относно резултатите от подписката:

- датата на приключване на публичното предлагане - 24.03.2008 г.
- общия брой записани акции - 201 479 броя.
- сумата, получена срещу записаните акции - Към 24.03.2008 г. по набирателна

сметка на дружеството IBAN BG75STSA93000014665722, BIC STSABGSF, на името на ФИА БЪЛГАРИЯ АД в банка „Банка ДСК“ ЕАД са постъпили 13.769,49 лева.

- размер на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси - 27.924,08 лева.

2. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „ФИА БЪЛГАРИЯ” АД НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА, НАСТЪПИЛИ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА ДО КРАЯ НА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008Г. С НАТРУПВАНЕ

Информацията относно важните събития за “ФИА БЪЛГАРИЯ” АД на консолидирана база, настъпили от началото на финансовата година до края на отчетното първо тримесечие е представена в т.1 от настоящия междинен доклад.

3. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ ЗА „ФИА БЪЛГАРИЯ” АД НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

“ФИА БЪЛГАРИЯ” АД реализира загуба от дейността на консолидирана база през първото тримесечие на 2008г. в размер на 63 хил.лв.

Във връзка с неуспешното приключване на увеличението на капитала чрез първичното публично предлагане ръководството на дружеството е в процес на преоценка на първоначално приетата структура за финансиране на инвестиционните си намерения.

4. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА „ФИА БЪЛГАРИЯ” АД ПРЕЗ СЛЕДВАЩИЯ ФИНАНСОВ ПЕРИОД

Рискове, специфични за дружеството

1. Кратък срок на съществуване

Кратката история за дружеството води до риск, свързан с утвърждаването на компанията в областите, в които реализира своите инвестиционни проекти. На този етап проектите на компанията са концентрирани в сектор „Недвижими имоти”. Това поставя компанията в конкуренцията на вече утвърдени на пазара компании. Поради спецификата в развитието на сектора в страната голяма част от компаниите са със сравнително кратък срок на съществуване. Освен това секторът продължава да привлича нови участници, което говори за високи норми на печалба и недостатъчна наситеност.

2. Неблагоприятни промени в цените

Неблагоприятните промени могат да бъдат по посока намаляване на цените на недвижимите имоти, намаляване на наемите и увеличаване на цените на строителството.

Цени на недвижими имоти. При евентуален спад в цените на недвижимите имоти ще намалее пазарната стойност на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Това

от своя страна може да доведе до спад на приходите при продажбата им, което ще се отрази неблагоприятно на оперативната печалба на дружеството. В следствие на това е възможен спад в нетните финансови резултати.

И през 2008 година строителството продължи да бъде един от приоритетните икономическите сектори с най-висок реален растеж. Движещият фактор за този растеж е високият интензитет на инвестициите.

Според прогнозите на специалистите в този сектор са, че пазарът на недвижими имоти в България ще продължи да се развива. Въпреки това, оценката на експертите е, че цените на недвижимите имоти на българския пазар са нереално високи като се очаква в близко бъдеще да бъде отчетен известен спад в ценовите равнища.

Наемите на недвижимите имоти. Евентуален спад в наемите ще предизвика ефектите описани в горния параграф.

Цените на строителството. Покачване на цените на строителните материали и труда, вложен при осъществяване на инвестиционните проекти, може да доведе до увеличаване себестойността на строителството, което означава по-високи разходи за дружеството, съответно по-ниски печалби.

3. Риск от изместване на страната като най-привлекателна инвестиционна дестинация в Югоизточна Европа

Наблюдения на експерти сочат румънският пазар на недвижими имоти и по-специално на търговски площи като бъдещата най-привлекателна дестинация в Югоизточна Европа.

Обемът на капиталите, насочени към този сегмент в Румъния, продължава да бъде голям въпреки световната кредитна криза. Основната причина за инвеститорите е липсата на качествен продукт на пазара.

4. Повишение на застрахователните премии

При ръст на застрахователните премии разходите на дружеството ще нарастват, което ще доведе до по-нисък финансов резултат. Застрахователните премии, които дружеството заплаща при застраховане на притежаваните имоти, заемат малък дял от разходите на дружеството. Освен това застрахователният пазар е силно конкурентен, което позволява лесна смяна на застрахователя и постигане на по-изгодни условия при ниски транзакционни разходи.

5. Удължаване на сроковете на проектите

Дружеството участва във всички фази на развитието на инвестиционните проекти в областта на недвижимите имоти – закупуване на терени, преотреждане на терените, строителство, продажба и отдаване под наем. Забавянето на някоя отделна фаза от изпълнението ще доведе до удължаване на сроковете за изпълнение на целия проект. Това от своя страна означава намаляване на нормата на възвращаемост на проектите, тъй като свободните средства ще трябва да бъдат вложени краткосрочно при по-ниска доходност. С цел минимизиране на този риск дружеството провежда задълбочени проучвания преди старта на всеки проект. Освен това се стреми към активно и възможно най-ефективно управление на свободния паричен ресурс.

6. Слаба ликвидност на инвестициите

Инвестициите в недвижими имоти, въпреки защитеността си срещу други рискове, като например инфлационния, са едни от най-слабо ликвидните активи като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и при високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи

7. Зависимост от контрагенти (наематели)

Влиянието на този вид риск включва негативни последствия от неефективно управление на събирането на наемните плащания, както и разваляне на съществени за приходния поток договори за наем. Друг аспект на посочения риск е генерирането на разходи по преустройството на недвижимите имоти от наемателите, съответно по привездането на имота във вид подходящ за последващо пренаемане.

8. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

9. Инфлационен риск

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството

Дейността на дружеството се регулира от българското законодателство. Възможни са промени в законодателството, които да доведат до увеличаване на разходите на емитента или до възпрепятстване на основната му дейност. Това би могло да окаже негативен ефект върху финансовите му резултати. Хармонизирането на българското законодателство с европейското ни дават основание да смятаме, че сериозни отклонение(я) в негативна посока са малко вероятни.

Политически риск

Политическият риск е рискът, произтичащ от политическите механизми и процеси в страната, от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, както и промени в законодателството, икономическата политика и данъчната система на дадена страна. Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционен процес като цяло и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Макроикономически рискове

Пазарният риск е свързан с риска от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, промяната в производителността и съответно доходите на населението и др. Положителните / негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Всички приходи и разходи на Дружеството са деноминирани в Лева. На практика валутният риск за Дружеството е сведен до минимум, поради поддържания от БНБ фиксиран курс на Лева към Еврото.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които емитентът финансира своята дейност да се увеличат и като резултат от това разходите за лихви да

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008г.

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица към 31.03.2008г.

28.05.2008г.
гр. София

За „ФИА БЪЛГАРИЯ“ АД:

